



Comune di Bolzano  
Stadtgemeinde Bozen

Prot. Nr.  
Bolzano Bozen, **25.06.2014**

## **ALLEGATO 2**

### **OBIETTIVI SPECIFICI**

#### **1. Obiettivi specifici di qualità urbanistica e funzionale**

La proposta di riqualificazione dovrà confrontarsi con gli ambiti urbani rappresentati dagli edifici della ricostruzione postbellica (edifici Ronca, Marchi e Sale), quelli della seconda metà dell'800'intorno a piazza Walther e via della Stazione ed il cuore originario della città mercantile di Bolzano costituito dai portici medioevali.

Restituire continuità tra diverse parti di città, esistente e di futura realizzazione (Areale ferroviario), rappresenta l'obiettivo primario del PRU, con particolare attenzione al dimensionamento volumetrico al fine di non squilibrare la scala locale e la mixité funzionale.

Si dovrà valorizzare la qualità della città compatta densa e multifunzionale, policentrica.

L'intervento di riqualificazione dovrà perciò "rigenerare città", lavorando sugli spazi pubblici, sugli spazi di relazione, sui vuoti urbani, rafforzando la qualità del verde, mettendo in rete tutti i brani piccoli e grandi, pubblici e privati ad uso pubblico.

L'intervento dovrà rendere attrattiva la zona con attenzione alla sostenibilità sotto il

## **ANLAGE 2**

### **DIE SPEZIFISCHEN ZIELSETZUNGEN**

#### **1. Die spezifischen Zielsetzungen in urbanistischer und funktionaler Hinsicht**

Im Projekt für die Umstrukturierung muss der historische Baubestand berücksichtigt werden, u.z. die aus der Nachkriegszeit stammenden Gebäude (die Gebäude Ronca, Marchi und Sale), die Gebäude aus der Mitte des 19. Jh. rund um dem Waltherplatz und entlang der Bahnhofsallee und der mittelalterliche Kern der Stadt Bozen mit den Lauben.

Das wichtigste Ziel des PSU ist daher, die verschiedenen Teile der Stadt, die bestehenden ebenso wie jene, die in Zukunft entstehen werden (Bahnhofsareal), zu einem einheitlichen Ganzen zusammenzufügen, wobei ein besonderes Augenmerk auf die Größe der Gebäude gelegt wird, sodass kein Ungleichgewicht im Erscheinungsbild und in der Verteilung der Funktionen entsteht.

Die Qualität der Stadt im Sinne eines Gebildes mit hoher Dichte und vielen unterschiedlichen Funktionen und verschiedenen Zentren muss aufgewertet werden.

Mit dem Projekt soll die Stadt Bozen "neu gestaltet" werden. Dies betrifft öffentliche Flächen ebenso wie andere Freiflächen, Flächen mit hoher Frequenzdichte und das öffentliche Grün. Große und kleine Stadtbereiche, öffentliche und private Flächen, die von der Öffentlichkeit genutzt werden, sollen effizient vernetzt werden.

Die Attraktivität der Zone soll gesteigert werden, wobei ein besonderes Augenmerk



Comune di Bolzano  
Stadtgemeinde Bozen

profilo ambientale, della mobilità, dei servizi, garantendo benefici economici ai cittadini (privato collettivo), al pubblico e agli investitori (privato economico).

### **1.1 Identificazione tecnico/urbanistica dell'areale oggetto di perimetrazione**

L'area di riqualificazione urbanistica che per comodità chiameremo Perathoner/Alto Adige si configura come luogo di cerniera e connessione tra il centro storico e il nuovo brano di città che si svilupperà al di là dell'attuale fabbricato viaggiatori della Stazione ferroviaria, recuperato e valorizzato nella sua storica funzione di porta della città.

Ne deriva che la perimetrazione della zona per la quale potrà essere presentata una proposta di PRU, rappresentata negli allegati A ( A1 inquadramento PUC esistente, A2 modifica PUC con inserimento PRU zona Perathoner/Alto Adige, A3 sovrapposizione zona PRU Areale ferroviario e zona PRU Perathoner/Alto Adige, A4 perimetrazione zona PRU Perathoner/ Alto Adige) e B ( B1 stato di fatto zona PRU Perathoner/Alto Adige, B2 assetto proprietario zona PRU Perathoner/Alto Adige ) e C ( tabella di consistenza dell'assetto proprietario zona PRU Perathoner/ Alto Adige) , contenga alcune aree già comprese nella proposta PRU dell'Areale ferroviario, al fine di consentire una migliore integrazione tra le due zone.

A questo riguardo si rimanda al link

[http://www.arealbozen.it/it/stampa.asp?news\\_action=4&news\\_article\\_id=446941](http://www.arealbozen.it/it/stampa.asp?news_action=4&news_article_id=446941)

per ottenere la documentazione della proposta PRU dell'Areale ferroviario.

L'area compresa nella perimetrazione per la proposta di PRU è pari a mq 57.090 e l'indice di densità territoriale prevista è di 5,40 mc/mq. Non meno del 60 % di questa superficie dovrà essere destinata ad aree

## **5.0 Ripartizione Pianificazione e sviluppo del territorio 5.0 Abteilung für Raumplanung und Entwicklung**

auf die Nachhaltigkeit gelegt wird im Hinblick auf den Umweltschutz, die Mobilität und die Dienstleistungen. In wirtschaftlicher Hinsicht sollen alle profitieren, die Bürgerinnen und Bürger, die Öffentlichkeit und die Investoren.

### **1.1. Beschreibung des Umstrukturierungsareals in technischer und urbanistischer Hinsicht**

Das Areal der städtebaulichen Umstrukturierung, das der Einfachheit halber als Areal Perathoner-/Südtiroler Straße bezeichnet wird, ist der Angelpunkt zwischen der Altstadt und dem neuen Stadtviertel, das jenseits des historischen Bahnhofsgebäudes entstehen wird. Das Bahnhofsgebäude bleibt als Tor zur Stadt erhalten.

Die Zone, für welche ein neuer Plan für die städtebauliche Umstrukturierung (PSU) vorgelegt werden kann, umfasst bereits einige Flächen, die im PSU für das Bahnhofsareal enthalten sind. Es handelt sich um die Anlagen A (A 1 Eingliederung in den bestehenden BLP, A 2 BLP-Abänderung mit Eingliederung in den PSU des neuen Areals Perathoner-/Südtiroler Straße, A 3 Integrierung des PSU für das Bahnhofsareal und des PSU für das neue Areal Perathoner-/Südtiroler Straße, A4 Eingrenzung des Areals für den PSU Perathoner-/Südtiroler Straße). Die Anlage B umfasst B1 Bestandsaufnahme des Areals Perathoner-/Südtiroler Straße, B 2 Bestandsaufnahme Besitzverhältnisse PSU-Areal Perathoner-/Südtiroler Straße.

In diesem Zusammenhang wird auf folgenden Link verwiesen

[http://www.arealbozen.it/it/stampa.asp?news\\_action=4&news\\_article\\_id=446941](http://www.arealbozen.it/it/stampa.asp?news_action=4&news_article_id=446941)

Hier können sämtliche Unterlagen über den PSU-Vorschlag für das Bahnhofsareal eingesehen werden.

Die Fläche, auf welche sich der PSU-Vorschlag bezieht, umfasst insgesamt 57.090 m<sup>2</sup> mit einem Bebauungsindex von 5,40 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Mindestens 60 % der Oberfläche sind als Flächen für die



Comune di Bolzano  
Stadtgemeinde Bozen

connettive (strade, piazze, parcheggi, percorsi pedonali e/o ciclabili, arredo urbano) e verde pubblico (verde attrezzato, tempo libero, parco giochi).

Il Piano di riqualificazione urbanistica dovrà caratterizzarsi per la complessità e la stratificazione delle funzioni, pertanto è individuato all'interno della perimetrazione un comparto polifunzionale. (allegato D).

Secondo le attuali destinazioni urbanistiche nel comparto del PRU identificato nell'allegato D, si può raggiungere un indice di edificazione pari a 8.10 mc/mq (allegato E e tabella F).

La zona di PUC comprendente il Teatro Comunale, la Camera di Commercio e i volumi terziari/ commerciali di via Alto Adige, prevede che su una superficie di piano di circa 13.100 mq insista una volumetria complessiva di mc. 160.825. Ne deriva un indice di edificazione pari a 12,3 mc/mq (allegato G).

Nel centro storico l'indice di edificazione medio è superiore a 11,00 mc/mq. Prendendo ad esempio il primo borgo medioevale lungo via Portici, su una superficie complessiva di mq 41.850 (comprese le strade circostanti e piazza Municipio) insiste una volumetria di circa 491.320 mc.

Si deduce che l'indice di edificazione sia pari a 11,74mc/mq. (allegato H).

Si stabilisce, pertanto, che l'indice di edificazione da inserire come indice max consentito nella proposta di PRU per il comparto di superficie pari a mq. 32.630 identificato nell'allegato D come comparto 1 - Comparto polifunzionale a prevalente destinazione commerciale/ turistica/ abitativa debba essere di 9,50 mc/mq.

## **1.2 Cenni storici e sviluppo della funzione commerciale nel centro cittadino**

Bolzano è una città che nasce nell'XI secolo

## **5.0 Ripartizione Pianificazione e sviluppo del territorio 5.0 Abteilung für Raumplanung und Entwicklung**

Vernetzung zweckbestimmt (Straßen, Plätze, Parkplätze, Fußgänger- und Fahrradwege, städtische Freiraumgestaltung) und als öffentliches Grün (Parkanlagen, Freizeit, Spielplätze).

Merkmale des Planes für die städtebauliche Umstrukturierung sind die Komplexität und Stratifizierung der Funktionen. Aus diesem Grunde ist die Ausrichtung der Zone polyfunktional. (Anlage D).

Laut den geltenden Zweckbestimmungen für die Fläche des PSU laut Anlage D ist ein Bebauungsindex von 8.10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zulässig (Anlage E und Tabelle F).

Für die Zone des BLP, in der das Stadttheater, die Handelskammer und die Gebäude in der Südtiroler Straße (Dienstleistung und Handel) liegen, gilt bei einer Fläche von ca. 13.100 m<sup>2</sup> eine Gesamtkubatur von 160.825 m<sup>3</sup>. Der Bebauungsindex beträgt somit 12,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (Anlage G).

In der Altstadt liegt der durchschnittliche Bebauungsindex bei mehr als 11.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Wenn man z.B. die Gebäude der Laubengasse analysiert, so beträgt die verbaute Oberfläche insgesamt 41.850 m<sup>2</sup> (inklusive der umliegenden Straßen und des Rathausplatzes). Die Kubatur der Zone beträgt 491.320 m<sup>3</sup>.

Der Bebauungsindex beträgt somit 11,74 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (Anlage H).

Es wird somit festgelegt, dass der Bebauungsindex, der als maximaler Bebauungsindex im PSU-Vorschlag für eine Fläche von 32.630 m<sup>2</sup> (laut Anlage D als Zone 1 - polifunktionale Zone mit vorwiegender Zweckbestimmung für Handel /Tourismus/Wohnen) berücksichtigt werden muss, 9,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> beträgt.

## **1.2 Ein kurzer historischer Abriss und die Entwicklung Bozens zur Handelsstadt**

Die Stadt Bozen entstand bereits im 11. Jh.



Comune di Bolzano  
Stadtgemeinde Bozen

## 5.0 Ripartizione Pianificazione e sviluppo del territorio 5.0 Abteilung für Raumplanung und Entwicklung

da un atto singolare di pianificazione del Principe Vescovo di Trento che espropriò un fondo rustico, lottizzandolo e assegnando i singoli lotti a famiglie di mercanti.

Il nuovo borgo assume il rango di città mercantile con un'asse principale, via Portici lungo il quale si attestano i lotti gotici, sui quali sono state realizzate le botteghe e le abitazioni.

La città di Bolzano nel suo processo storico di costruzione e trasformazione è diventata a partire dal XIX sec., con la realizzazione della ferrovia, anche una città turistica e industriale.

La localizzazione della stazione non distanziata dal centro cittadino ha creato un'area strategica per la crescita della città fra appunto la ferrovia e i tessuti edilizi medioevali.

In pochi decenni la zona si riempie di edifici e di attività che variano dal residenziale, al commerciale, all'alberghiero e al produttivo.

Il centro storico odierno contiene ancora una mixité di funzioni ed il commercio è un elemento importante.

Dallo studio - "Analisi sul commercio al dettaglio a Bolzano" redatto per conto dell'assessorato alle attività economiche dalla società "GMA Beratung und Umsetzung" si evince che il centro storico è la più importante "area commerciale" di Bolzano. Il commercio al dettaglio nel centro storico ha superfici di vendita di mq. 60.110 relative a 446 imprese commerciali, mentre nel resto della città le superfici di vendita per il commercio al dettaglio sono pari a mq 100.230 mq.

Circa l'85% delle imprese insediate nel centro storico sono di piccole dimensioni (meno di 200 mq di superficie di vendita). Aree commerciali di 800 mq e maggiori sono un'eccezione nel centro storico.

Inoltre il centro storico assume un ruolo determinante all'interno dell'analisi del

Der Erzbischof von Trient ließ ein Grundstück enteignen und übertrug Teile davon verschiedenen Kaufleuten und deren Familien.

Die gotischen Laubengänge dienten als Warenumschnlageplatz und dahinter entstanden die Wohnhäuser der Kaufleute.

Im Laufe der Zeit veränderte und vergrößerte sich die Stadt, und mit dem Bau der Brennerbahn im 19. Jh. kamen auch die ersten Gäste, und die ersten großen Fabriken entstanden.

Die Wahl des Standortes des Bahnhofes in unmittelbarer Nähe zur Altstadt erweist sich als strategisch günstige Entscheidung für die Entwicklung der Stadt in dem Bereich zwischen dem Bahnhof und dem mittelalterlichen Kern.

In den folgenden Jahrzehnten entstehen auf diesen Flächen Gebäude und Betriebe unterschiedlichster Art, Gewerbe, Handel, Hotels, Wohnhäuser.

In der Altstadt gibt es heute noch diese Mischung der Funktionen, wobei der Handel nach wie vor prägend ist.

Die "Innenstadtstudie", welche das Assessorat für Wirtschaftspolitik bei der Gesellschaft "GMA Beratung und Umsetzung" in Auftrag gegeben hat, hat gezeigt, dass die Altstadt der wichtigste "Handelsplatz" von Bozen ist. Der Detailhandel in der Altstadt verfügt über eine Verkaufsfläche von 60.110 m<sup>2</sup> und zählt 446 Handelsbetriebe. Im restlichen Stadtgebiet beträgt die Handelsfläche hingegen 100.230 m<sup>2</sup>.

Ca. 85% der Handelsbetriebe in der Altstadt sind Kleinbetriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 m<sup>2</sup>. Verkaufsflächen mit 800 m<sup>2</sup> und mehr sind in der Altstadt hingegen die Ausnahme.

Die Innenstadtstudie hat auch gezeigt, dass in der Altstadt von Bozen auch alle für ein



Comune di Bolzano  
Stadtgemeinde Bozen

commercio al dettaglio per quanto riguarda i "tipici" assortimenti di un centro storico (libri, cartoleria, giocattoli, abbigliamento, calzoleria, articoli di pelle, sport, ottica, orologeria, gioielleria).

Nello sviluppo urbanistico della città sono stati pianificati e realizzati altri centri direzionali-commerciali che possiamo considerare come "insiemi commerciali" storici tra questi:

- centro commerciale naturale "FOUR YOU" nel quartiere Europa-Novacella che comprende le Via Torino, Via Milano, Via Dalmazia a cui oggi si è aggiunta Via Palermo;
- centro commerciale naturale "IN CORSO" lungo Corso Libertà a Gries.

Inoltre in ampie parti della città si è mantenuto il commercio di prossimità con diversi supermercati e piccoli negozi.

Dalla scheda di approfondimento del Masterplan specifica sul Centro Commerciale si riportano alcuni stralci:

"La Legge, le indicazioni del piano provinciale e il disegno di città prefigurato dal Masterplan, portano ad assumere alcune indicazioni precise nei confronti delle possibili soluzioni per la localizzazione di tale struttura a Bolzano.

In primo luogo va precisato che le dinamiche che stanno interessando i grandi centri commerciali posti ai margini delle città, spesso ubicati in prossimità di importanti intersezioni infrastrutturali, vedono contemporaneamente la presenza di processi di specializzazione, qualificazione urbanistica-edilizia-funzionale, affiancati da processi di dismissione e abbandono."

Il Masterplan definisce l'Areale della Stazione e/o le aree di possibile trasformazione collocate in prossimità, come la zona potenzialmente più adatta per accogliere una grande struttura di vendita come il centro commerciale.

## 5.0 Ripartizione Pianificazione e sviluppo del territorio 5.0 Abteilung für Raumplanung und Entwicklung

Stadtzentrum "typischen" Sortimente vertreten sind (Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sport, Optik, Uhren, Schmuck).

Im Laufe der städtebaulichen Entwicklung haben sich im Stadtgebiet auch weitere Handelsplätze entwickelt, wie z.B.:

- das natürliche Einkaufszentrum "FOUR YOUR", welcher im Stadtviertel Europa-Neustift die Turin-, die Mailand-, die Dalmatien- und die Palermostraße umfasst;
- das natürliche Einkaufszentrum in die Freiheitsstraße in Gries ("IN CORSO").

Das Angebot vervollständigen auch Handelsbetriebe in der näheren Umgebung, wie z.B. Supermärkte und kleinere Geschäfte.

Hier einige Auszüge aus dem Masterplan in Bezug auf die Einkaufszentren:

"Das Gesetz, die Ausführungen des Landesplans und das vom Masterplan angenommene Stadtbild führen zu einigen genauen Hinweisen hinsichtlich der möglichen Lösungen für die Standortbestimmung einer solchen Einrichtung in Bozen.

In erster Linie ist festzuhalten, dass die Dynamik, von der die großen Einkaufszentren am Stadtrand, häufig in der Nähe von wichtigen Knotenpunkten, betroffen sind, gleichzeitig Prozesse der Spezialisierung, der urbanistischen, baulichen und funktionellen Aufwertung und ebenso Auflassung und Zerfall bewirken."

Im Masterplan sind das Bahnhofsareal und/oder die Areale in der Nähe, die möglicherweise eine Umwidmung erfahren, als Zone angesehen, die für die Unterbringung einer großen Verkaufsstruktur, wie einem



Comune di Bolzano  
Stadtgemeinde Bozen

## 5.0 Ripartizione Pianificazione e sviluppo del territorio 5.0 Abteilung für Raumplanung und Entwicklung

In quest'area sono infatti previste:

- importanti trasformazioni urbanistiche/funzionali
- la creazione di un nodo che connetta infrastrutture viarie di carattere urbano ed extraurbano ..."

La Provincia Autonoma di Bolzano ha approvato e deliberato nel 2011 la realizzazione a Bolzano di un unico Centro Commerciale di rilievo provinciale in zona produttiva, denominato Twenty di 20.000 mq di superficie commerciale, sito nella parte nord della zona industriale, baricentrico rispetto alla città.

Nella proposta di PRU dell'Areale ferroviario è prevista la realizzazione di un centro commerciale fuori terra e aree commerciali nella piazza ipogea per circa 26.000 mq. di superficie commerciale, parte integrante dei complessivi mq. 40.000 commerciali previsti per tutto il PRU dell'Areale.

Lo studio per lo sviluppo del commercio al dettaglio a Bolzano redatto da GMA Beratung und Umsetzung precisa che "Bolzano in futuro non sarà in grado di mantenere la sua posizione determinante come centro del commercio al dettaglio in Alto Adige senza l'integrazione dell'offerta attuale con delle forme aziendali di grandi dimensioni. La conseguenza sarebbe un latente calo dell'importanza della destinazione della piazza commerciale di Bolzano che si potrae per anni".

Sempre secondo lo studio rispetto alla collocazione del centro commerciale previsto nell'areale ferroviario si ritiene "che sia da privilegiare l'areale della stazione delle autocorriere vista la vicinanza al centro storico".

Occorre pertanto ricercare un equilibrio tra il progetto del futuro sviluppo della città nell'Areale Ferroviario, già in stadio di avanzata definizione, e la riqualificazione dell'area di via Perathoner – via Alto Adige con nuovi insediamenti commerciali. In

Einkaufszentrum, am besten geeignet ist.

In diesem Areal sind nämlich vorgesehen:

- große urbanistische/funktionelle Wandel
- die Schaffung eines Verkehrsknotens, der städtische und außerstädtische Straßen verbindet ..."

Die Autonome Provinz Bozen hat 2011 die Verwirklichung eines Einkaufszentrums von Landesinteresse im Gewerbegebiet genehmigt. Es handelt sich um das Einkaufszentrum Twenty mit einer Verkaufsfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, das im nördlichen Teil der Industriezone von Bozen angesiedelt ist.

Im PSU-Vorschlag für das Bahnhofsareal sind ein oberirdisches Einkaufszentrum sowie unterirdische Verkaufsflächen von ca. 26.000 m<sup>2</sup> geplant. Insgesamt sind laut PSU 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf dem gegenständlichen Areal vorgesehen.

In der Innenstadtstudie der Gesellschaft GMA Beratung und Umsetzung wird festgestellt, dass "Bozen (in Zukunft) seine Rolle als maßgeblicher Einzelhandelsstandort in Südtirol ohne die Ergänzung des bestehenden Angebots durch moderne großflächige Betriebsformen nicht halten kann. Die Folge wäre ein über die Jahre anhaltender schleichender Bedeutungsverlust des Handelsstandorts Bozen."

Hinsichtlich des geplanten Einkaufszentrums auf dem Bahnhofsareal wird in der Innenstadtstudie präzisiert, "(dass) aus planerischer Perspektive (...) der Busbahnhofstandort in der Nähe zur Altstadt zu bevorzugen (ist)."

Es ist daher notwendig, ein Gleichgewicht zu finden zwischen dem mittlerweile bereits in einem fortgeschrittenen Stadium befindlichen Projekt für die Neugestaltung des Bahnhofsareals, auf dem ein neuer Stadtteil entstehen wird, und der



Comune di Bolzano  
Stadtgemeinde Bozen

proposito rilevano: la localizzazione dell'area del PRU e la continuità che si intende ricercare tra le diverse parti urbane; i tempi di attuazione che per l'area del PRU consentono di prevedere una realizzazione più ravvicinata di quella dell'Areale Ferroviario nella parte commerciale; la conservazione di una sufficiente superficie commerciale anche per l'areale ferroviario. Per tali considerazioni le previsioni dello studio redatto da GMA Beratung und Umsetzung sono da coordinare nel contesto territoriale in particolare per la distribuzione quantitativa delle superfici commerciali.

Di conseguenza si stabilisce che la superficie commerciale massima ammissibile nel PRU Perathoner-Alto Adige non possa superare i 22.000 mq.

In questo caso dovranno comunque essere garantiti spazi commerciali pari a 6.000 mq. nella cosiddetta "piazza di Spagna" ipogea, da collegarsi sia con l'area commerciale della zona Perathoner/Alto Adige che con le attività commerciali presenti nel Centro storico.

Il proponente dovrà impegnarsi a partecipare con un importo annuo di Euro 100.000,00- per iniziative a favore del commercio al dettaglio di prossimità cittadino per la durata di venti anni.

Il tipo di iniziativa da finanziare sarà definita dal Comune.

Viene allegato a titolo informativo lo studio sul commercio redatto da GMA Beratung und Umsetzung.

### **1.3 Sviluppo della funzione turistica**

Un altro aspetto rilevante dello sviluppo storico-urbanistico della città è rappresentato dalla sua vocazione turistica.

## **5.0 Ripartizione Pianificazione e sviluppo del territorio** **5.0 Abteilung für Raumplanung und Entwicklung**

Aufwertung und Neugestaltung des Areals zwischen der Perathoner- und der Südtiroler Straße, wo sich auch neue Handelsbetriebe niederlassen werden. Es wird daher auf Folgendes hingewiesen: die Lage des Areals des PSU und die Vernetzung, die zwischen den verschiedenen Bereichen der Stadt hergestellt werden soll; der Zeitplan für die Verwirklichung des PSU-Vorschlages legt hinsichtlich der Schaffung von Verkaufsflächen nahe, dass das PSU-Projekt vor dem Projekt für das Bahnhofsareal umgesetzt wird; auch auf dem Bahnhofsareal müssen angemessene Verkaufsflächen vorgesehen werden. Aus diesen Gründen müssen die Ergebnisse der Innenstadtstudie der Gesellschaft GMA Beratung und Umsetzung an den städtebaulichen Kontext angepasst werden, insbesondere hinsichtlich der quantitativen Verteilung der Verkaufsflächen.

Daher wird festgelegt, dass die maximal zulässige Handelsfläche im PSU für das Areal zwischen der Perathoner- und der Südtiroler Straße auf 22.000 m<sup>2</sup> begrenzt ist.

In diesem Fall müssen an dem unterirdischen sog. Spanischen Platz Verkaufsflächen von 6.000 m<sup>2</sup> vorgesehen werden, die sowohl an das Einkaufszentrum im Bereich der Perathoner- und der Südtiroler Straße als auch an die Altstadt in geeigneter Weise angebunden sind.

Der Projekteinbringer ist verpflichtet, für einen Zeitraum von zwanzig Jahren einen Betrag von 100.000,00 Euro jährlich für Initiativen zu Gunsten des Detailhandels in der Stadt Bozen zur Verfügung zu stellen.

Die Gemeinde legt fest, für welche Initiativen diese Gelder bestimmt werden.

Die Innenstadtstudie der Gesellschaft GMA Beratung und Umsetzung liegt zu Informationszwecken bei.

### **1.3 Die Entwicklung des Tourismus**

Ein weiterer wichtiger Aspekt der historischen städtebaulichen Entwicklung der Stadt ist ihre Bedeutung für den



Comune di Bolzano  
Stadtgemeinde Bozen

In un'ottica di sviluppo del settore turistico/alberghiero si può prevedere e valutare positivamente la costruzione di un Centro Congressi collegato ad una moderna struttura alberghiera.

La collocazione del Centro Congressi può essere prevista sia nel PRU dell'Areale, che nella zona Perathoner/Alto Adige, verificando le ricadute sul PRU dell'Areale.

#### **1.4 Sviluppo della funzione abitativa**

Relativamente alle altre funzioni che garantiranno la mixità funzionale della nuova zona, in primis la previsione abitativa da inserire nel PRU, si ritiene che il numero di nuovi alloggi debba tener conto del dimensionamento abitativo al 2020 del "Masterplan della Città di Bolzano", dei documenti dell'"Osservatorio casa" e del PRU dell'Areale ferroviario considerando comunque che da anni non vengono costruiti appartamenti di qualità nel centro storico.

Da questi documenti si deduce che per rispondere al fabbisogno abitativo di Bolzano si debba tener conto delle aree già inserite nel PUC per circa 1700 alloggi, delle aree nel PRU dell'Areale ferroviario per circa altri 1200 alloggi in 10 anni, dei nuovi alloggi da realizzarsi con i bonus di cubatura per la riqualificazione energetica. Pertanto si stabilisce che nel comparto del PRU si possano prevedere al massimo 150 nuovi alloggi.

#### **1.5 Complessità tipologica e funzionale**

Importante per la rigenerazione urbana

## **5.0 Ripartizione Pianificazione e sviluppo del territorio** **5.0 Abteilung für Raumplanung und Entwicklung**

Tourismus.

Eine Weiterentwicklung im Bereich des Tourismus und der Hotellerie könnte die Errichtung eines Kongresszentrums darstellen, dem eine moderne Hotelstruktur angegliedert ist.

Der Standort dieses Kongresszentrums kann sowohl im PSU für das Bahnhofsareal als auch im PSU für die Perathoner-/Südtiroler Straße vorgesehen werden, wobei die Auswirkungen auf das PSU für das Bahnhofsareal berücksichtigt werden müssen.

#### **1.4 Die Entwicklung des Wohnungsmarktes**

Hinsichtlich der anderen Funktionen, die gleichermaßen in der neuen Zone verteilt sein sollten, steht an erster Stelle das Wohnen. Diese Funktion muss in den PSU aufgenommen werden, und als Richtwert muss der für das Jahr 2020 berechnete Wohnungsbedarf gelten, der aus dem "Masterplan der Stadt Bozen", den Unterlagen der "Beobachtungsstelle für den Wohnbau" und dem PSU für das Bahnhofsareal hervorgeht. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass seit Jahren in der Altstadt keine qualitativ hochwertigen Wohnungen gebaut werden.

Aus den obgenannten Unterlagen geht hervor, dass bei der Planung von Wohnungen die Zahlen berücksichtigt werden müssen, welche bereits im BLP enthalten sind (ca. 1700 Wohnungen), im PSU für das Bahnhofsareal (ca. 1200 Wohnungen, die innerhalb von 10 Jahren verwirklicht werden) und die neuen Wohnungen, die aufgrund des Kubaturbonus im Rahmen der energetischen Sanierung gebaut werden. Es wird daher festgelegt, dass auf dem Areal des PSU maximal 150 neue Wohnungen geplant werden können.

#### **1.5 Die typologische und funktionale Komplexität**

Ein wichtiger Aspekt für die Wiederbelebung





Comune di Bolzano  
Stadtgemeinde Bozen

della zona sicuramente è il "dosaggio" delle funzioni e delle diverse destinazioni d'uso.

Si ritiene pertanto che nella proposta di PRU le destinazioni d'uso esistenti nel comparto 1 definito negli allegati D, E e F quali la destinazione a verde pubblico, la destinazione pubblica corrispondente al palazzo provinciale (ex Camera di Commercio) compresi i servizi per la collettività come la mensa CLAB, Binario7 e la destinazione residenziale degli edifici abitativi, dovranno essere inserite nel PRU e le superfici previste per ogni singola destinazione non potranno essere inferiori a quelle originarie.

### **1.6 Possibilità trasformative per le porzioni private non oggetto di proposta**

Nel caso in cui nel Comparto del PRU, per le proprietà private non nella disponibilità del proponente, si dovrà consentire ai privati proprietari degli immobili interni al PRU interventi limitati alla lettera b), c) e d) del 1° comma dell'articolo 59 della Legge Urbanistica Provinciale.

I volumi esistenti potranno essere demoliti e ricostruiti nei limiti delle cubature e delle altezze preesistenti.

Qualora le distanze dai confini e dalle costruzioni esistenti siano inferiori a quelle prescritte dal PUC, le distanze esistenti non potranno essere ridotte. Vanno comunque osservate le distanze prescritte dal Codice Civile.

### **1.7 Dati tecnici della situazione edilizia attuale nel perimetro**

Nell'allegato E e tabella F sono precisate le superfici e i volumi esistenti (i dati sono approssimativi) relativi alle diverse particelle catastali e destinazioni

## **5.0 Ripartizione Pianificazione e sviluppo del territorio 5.0 Abteilung für Raumplanung und Entwicklung**

der Zone ist sicherlich die richtige "Dosierung" der verschiedenen Funktionen und der verschiedenen Zweckbestimmungen.

Es wird daher befunden, dass die Zweckbestimmungen für die Zone 1, die in den Anlagen D, E und F definiert werden, u.z. öffentliche Grünzone, öffentliche Bauten (das Landhaus anstelle der Handelskammer), Einrichtungen von sozialer Bedeutung, wie z.B. die Mensa CLAB und Bahngleis 7, und die Zweckbestimmung der Gebäude für Wohnzwecke, auch in den PSU aufgenommen werden müssen. Die für die einzelnen Zweckbestimmungen vorgesehenen Flächen müssen mindestens den ursprünglichen Flächen entsprechen.

### **1.6 Eingriffe auf den Flächen in Privateigentum, die nicht Teil des PSU sind**

Sollte es in der Zone des PSU Immobilien geben, die nicht Eigentum des Projekteinbringers sind, so müssen die privaten Gebäudeeigentümer in die Lage versetzt werden, die Eingriffe laut Buchstabe b), c) und d) des 1. Absatzes von Art. 59 des Landesraumordnungsgesetzes durchzuführen.

Die bestehenden Gebäude können abgerissen und im Rahmen der zulässigen Kubatur und der vorgegebenen Baufluchtlinien neu errichtet werden.

Sollten die Abstände von den Grenzen und den bestehenden Gebäuden geringer sein als im BLP vorgesehen, so dürfen die bestehenden Abstände nicht reduziert werden. Es müssen aber auf jeden Fall die Abstände laut ZGB eingehalten werden.

### **1.7 Technische Daten des Baubestandes auf dem vom Umstrukturierungsplan betroffenen Areal**

In der Anlage E und in der Tabelle F sind die bestehenden Oberflächen und Kubaturen der einzelnen Parzellen mit der geltenden urbanistischen Zweckbestimmung



Comune di Bolzano  
Stadtgemeinde Bozen

## 5.0 Ripartizione Pianificazione e sviluppo del territorio 5.0 Abteilung für Raumplanung und Entwicklung

urbanistiche attuali.

aufgelistet (Es handelt sich um vorläufige Daten).

In ogni caso la cubatura esistente e le relative destinazioni d'uso dovranno essere dimostrate analiticamente prima del rilascio delle rispettive concessioni edilizie.

Auf jeden Fall muss die vorhandene Kubatur und die jeweilige Zweckbestimmung vor der Ausstellung der entsprechenden Baukonzession belegt werden.

Riepilogo delle destinazioni d'uso attuali fuori terra (approssimative):

Zusammenfassung der geltenden oberirdischen Zweckbestimmungen (vorläufige Daten):

|   |                            |
|---|----------------------------|
| commercio/terziario / Handel/Dienstleistung   | 4.250 mq./ m <sup>2</sup>  |
| ricettività turistica (hotel Alpi) / Hotellerie (Hotel Alpi)  | 5.500 mq./ m <sup>2</sup>  |
| Residenziale / Wohnen   | 17.090 mq./ m <sup>2</sup> |
| Servizi pubblici (ex cam.comm + Telecom) / Öffentliche Dienste (ehem. Handelskammer + Telecom)        | 6.435 mq./ m <sup>2</sup>  |
| Servizi per la collettività (mensa Clab, Binario 7) / Gemeinnützige Dienste (Mensa Clab, Bahngleis 7) | 890 mq./ m <sup>2</sup>    |
| Verde pubblico / Öffentliches Grün  | 11.413 mq./ m <sup>2</sup> |
| Superfici e spazi pubblici (aree per la mobilità veicolare) / Öffentliche Flächen (Verkehrsflächen)   | 5.486 mq./ m <sup>2</sup>  |

### 1.8 Parametri tecnico urbanistici da conseguire

Premesso tutto ciò, si ritiene che la mixité funzionale da inserire nella proposta di PRU possa essere prevista entro i seguenti parametri con l'obiettivo di garantire la massima flessibilità urbanistica nel comparto nel rispetto della volumetria max consentita dall'indice di edificazione:

### 1.8 Technisch-urbanistische Parameter, die berücksichtigt werden müssen

Mit Bezug auf die obigen Ausführungen wird befunden, dass sich die Mischung der Funktionen, die in den PSU-Vorschlag aufgenommen werden sollte, an folgenden Parametern orientieren sollte mit dem Ziel, auf dem betreffenden Areal die maximale Flexibilität in städtebaulicher Hinsicht zu gewährleisten, wobei die maximal zulässige Baukubatur laut den geltenden Bebauungsindizes eingehalten werden muss:

| destinazioni ammesse PRU / Im PSU<br>zulässige Zweckbestimmungen<br>Comparto 1 / Zone 1 | max superfici amm.<br>maximal zulässige<br>Oberflächen | minimo superfici<br>amm.<br>mindestens zulässige<br>Oberflächen |
|---|--|---|
| Commercio / Handel  | 22.000 mq./m <sup>2</sup>                              | 15.000 mq./m <sup>2</sup>                                       |
| terziario e direzionale / Dienstleistung  | 15.000 mq./m <sup>2</sup>                              | 2.000 mq./m <sup>2</sup>  |
| ricettività turistica / Hotellerie  | 10.000 mq./m <sup>2</sup>                              | esistente/laut<br>Bestand                                       |



|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Residenziale / Wohnen</b>  | 15.000 mq./m <sup>2</sup><br>Oltre esistente/<br>zusätzlich zum<br>Bestand | 3.000 mq. oltre<br>esistente/m <sup>2</sup><br>zusätzlich zum<br>Bestand |
| <b>servizi pubblici / Öffentliche Dienste</b>   | 10.000 mq./m <sup>2</sup>  | Esistente<br>(ex Cam.Comm.) laut<br>Bestand<br>(ehem.<br>Handelskammer)  |
| <b>servizi per la collettività / Gemeinnützige<br/>Dienste</b>  | 8.000 mq./m <sup>2</sup>   | 1.000 mq./m <sup>2</sup>   |
| <b>verde pubblico / Öffentliches Grün</b>   | 13.000 mq./m <sup>2</sup>  | 11.413 mq./m <sup>2</sup>  |
| <b>superfici e spazi pubblici (aree per la<br/>mobilità veicolare e pedociclabile piazze)<br/>Öffentliche Flächen (Verkehrsflächen,<br/>Fußgänger- und Fahrradwege, Plätze)</b> | Esistente/laut Bestand   | 2.500 mq./m <sup>2</sup>   |

Tali superfici, tranne quelle destinate al verde pubblico, potranno essere realizzate a partire dal 1° piano interrato fino ad un'altezza massima consentita di 30 m fuori terra. Sono ammessi aggetti ma non al di fuori della perimetrazione del comparto.

Le superfici dei parcheggi non sono inserite in queste tabelle.

## 2. Obiettivi specifici del sistema di mobilità

Un altro obiettivo riguarda il sistema della mobilità che dovrà necessariamente tener conto delle previsioni del Masterplan della Città, del Piano Urbano della Mobilità, dell'Aggiornamento del Piano Urbano del Traffico e del sistema di mobilità previsto nel suddetto Masterplan dell'Areale ferroviario. Deve essere garantita comunque una penetrabilità tra la zona Rencio e Piazza Verdi.

Si fa presente che il fulcro del progetto dell'Areale è il centro intermodale, come area polifunzionale a servizio della mobilità e di interscambio.

L'autostazione interrata, insieme al nuovo parcheggio interrato, la piazza ipogea, il

Mit Ausnahme der Flächen, die als öffentliches Grün zweckbestimmt sind, können diese Flächen ab dem 1. Untergeschoss bis zur maximal zulässigen Höhe von 30 m über dem Bodenniveau verbaut werden. Es sind Auskragungen zulässig, aber nur innerhalb der Baufluchtlinien der Zone.

Die Flächen für die Parkplätze werden in dieser Tabelle nicht berücksichtigt.

## 2. Spezifische Zielsetzungen für die Mobilität

Eine weitere Zielsetzung betrifft die Mobilität. Auch hier müssen die Vorgaben im Masterplan, im Städtischen Mobilitätsplan, im überarbeiteten Städtischen Verkehrsplan und im Abschnitt über die Mobilität im Masterplan für das Bahnhofsareal berücksichtigt werden. Auf jeden Fall gewährleistet werden muss eine Verbindung mit der Zone Rentsch und dem Verdiplatz.

Es wird festgestellt, dass das Projekt für das Bahnhofsareal das sog. intermodale Mobilitätszentrum in den Mittelpunkt rückt. Es handelt sich dabei um eine polyfunktionale Einrichtung im Dienste der Mobilität und des Nahverkehrs.



Comune di Bolzano  
Stadtgemeinde Bozen

fabbricato viaggiatori ne fanno parte integrante.

## 2.1 Pedonalità

Diventa pertanto un obiettivo fondamentale per il nuovo PRU il miglioramento della pedonalità nella zona Perathoner/ Alto Adige, prevedendo collegamenti preferibilmente pedonali dell'Areale ferroviario e il centro storico sull'asse piazza della Stazione, Viale Stazione e piazza Walther.

## 2.2 Ciclabilità

La Città di Bolzano ha una percentuale alta di mobilità ciclistica (quasi il 30%). Gli obiettivi dell'amministrazione in questo settore sono pertanto il miglioramento e l'ampliamento della rete ciclabile. Per questo motivo le proposte dovranno tener conto di questo obiettivo prevedendo nel comparto delle piste ciclabili connesse alla rete già esistente. Inoltre si dovrà prevedere un numero adeguato di parcheggi per biciclette in prossimità della Stazione, come previsto dallo studio Hüsler riguardo la mobilità integrata.

## 2.3 Mobilità veicolare e parcheggi

Un altro obiettivo è quello di non aggravare la zona di nuovo traffico veicolare privato.

Le proposte devono inoltre prevedere delle misure che garantiscono l'aumento della qualità della vita nella zona, come sono già previste nella proposta per l'Areale ferroviario, per cui non si dovranno aggravare le vie di accesso alla zona (via Druso, via Marconi, via Rencio, via Renon, Piazza della Stazione) di ulteriore traffico veicolare. Le proposte dovranno tener conto di questo obiettivo prevedendo per la mobilità una soluzione equilibrata ed integrata nel progetto complessivo.

E' anche da contenere il numero di posti

## 5.0 Ripartizione Pianificazione e sviluppo del territorio 5.0 Abteilung für Raumplanung und Entwicklung

Das intermodale Mobilitätszentrum umfasst den unterirdischen Busbahnhof, einen unterirdischen Parkplatz, einen unterirdischen Stadtplatz und eine Halle für die Reisenden.

## 2.1 Wegenetz für Fußgänger

Für den neuen PSU ist es daher von grundlegender Bedeutung, das Wegenetz für die Fußgänger auch auf die Zone Perathoner-/Südtiroler Straße auszudehnen und auf der Achse Bahnhofplatz – Bahnhofsallee und Waltherplatz Verbindungen zum Wegenetz des Bahnhofsareals und der Altstadt zu schaffen.

## 2.2 Fahrradwege

Da Bozen einen sehr hohen Anteil mit nahezu 30% am Radverkehr hat und die Verkehrspolitik auf einen Ausbau und Verbesserung desselben ausgerichtet ist, muss bei der Planung dieser Entwicklung durch das Anlegen von Radwegen und deren Anbindung an das bestehende Radwegenetz und die Bereitstellung von ausreichenden Radabstellplätzen in Bahnhofsnähe im Sinne einer integrierten Mobilität (siehe Studie Hüsler) Rechnung getragen werden.

## 2.3 Verkehrswege und Parkplätze

Eine weitere Zielsetzung ist es, die Zone nicht weiter durch privaten PKW-Verkehr zu belasten.

Gleichzeitig sind Maßnahmen zu treffen, die eine Erhöhung der Raumqualität in der Zone garantieren, wie sie auch die Planung über die Gestaltung des Bahnhofsareals vorsieht. Dabei dürfen auch die Zufahrtsstraßen (Drususstraße, Marconistraße, Rentscherstraße, Rittner Straße, Bahnhofplatz) nicht zusätzlich belastet werden, sondern müssen im Gesamtkonzept ausgewogen berücksichtigt werden.

Auch die Zahl der Parkplätze ist zu



Comune di Bolzano  
Stadtgemeinde Bozen

auto a rotazione in relazione alla previsione del parcheggio a rotazione nell'Areale ferroviario.

Come si evince dallo studio commissionato dal Comune alla società IBV di Zurigo (Dipl. Ing. Willi Hüsler), un parcheggio adibito al solo supporto di un centro commerciale in centro città, nell' areale qui in discussione, non risulta congruo rispetto ai principi di mobilità che hanno ispirato il vigente PUT (piano del traffico comunale). Sono da evitare infatti strutture a parcheggio che non consentono una vera interazione con le strutture esistenti in centro storico, preferendo invece la costruzione di una struttura che per dimensione e capacità necessita di una relazione sinergica con le altre strutture a parcheggio della zona centro.

I nuovi posti macchina per le residenze dovranno essere dimensionati secondo quanto previsto dalla Legge Urbanistica Provinciale 13/97 articoli 123 e 124.

Attualmente sono insediati nell'area 240 posti auto a rotazione (City Parking) e 160 posti auto (parcheggio Perathoner del Comune). Tali posti auto dovranno essere mantenuti nel numero e nella destinazione del nuovo parcheggio interrato.

A quest'ultimi saranno aggiunti i nuovi posti auto previsti per norma tenendo anche conto delle esigenze delle strutture alberghiere.

Per quanto riguarda i parcheggi a rotazione, le relative tariffe saranno fissate dal Comune prendendo a riferimento quelle applicate negli analoghi parcheggi esistenti nelle zone limitrofe (Parcheggi Walther, Laurin, Centralparking, Bolzano Centro).

All'interno della perimetrazione del PRU, nelle aree esterne al comparto del PRU attualmente destinate alla viabilità cittadina, potranno essere previsti solo interventi di edificazione interrata per consentire l'accessibilità e la viabilità veicolare nei e ai

## 5.0 Ripartizione Pianificazione e sviluppo del territorio 5.0 Abteilung für Raumplanung und Entwicklung

begrenzen. Auf dem Bahnhofsareal ist eine Parkfläche geplant.

Wie aus der von der Gemeindeverwaltung bei der Gesellschaft IBV aus Zürich (Dipl. Ing. Willi Hüsler) in Auftrag gegebenen Studie hervorgeht, steht ein Parkplatz, der nur dem Einkaufszentrum auf dem gegenständlichen Areal in der Altstadt dient, in Widerspruch zu den Richtlinien im geltenden Städtischen Verkehrsplan. Parkeinrichtungen, die keine Vernetzung mit den restlichen Parkflächen in der Altstadt aufweisen, sollten vermieden werden. Es sollte hingegen dem Bau einer Einrichtung der Vorzug gegeben werden, die hinsichtlich Größe und Kapazität das Angebot der anderen Parkeinrichtungen in der Altstadt vervollständigt.

Die neuen Anrainerparkplätze müssen unter Beachtung der Auflagen im Landesraumordnungsgesetz 13/97, Artikel 123 und 124, errichtet werden.

Zur Zeit gibt es in gegenständlichem Gebiet 240 öffentliche Autostellplätze (City Parking) sowie 160 Stellplätze im Perathoner-Parkhaus der Gemeinde. Im neuen unterirdischen Parkhaus muss die gleiche Anzahl an Stellflächen mit der gleichen Aufteilung der Nutzungen erhalten bleiben.

Hinzu kommen die vom Gesetz vorgesehenen Stellflächen, auch die Bedürfnisse der Beherberungsbetriebe berücksichtigend.

Bei den gebührenpflichtigen Stellplätzen legt die Gemeinde die Tarife fest. Sie berücksichtigt dabei die Tarife, die in den Tiefgaragen gelten, die an das Areal angrenzen (Walthergarage, Laurinparkplatz, Centralparking, Bozen Mitte).

Innerhalb der Grenzen des PSU-Areals können auf den Flächen, die laut PSU nicht zu den Verkehrsflächen der Stadt gehören, nur jene unterirdische Baumaßnahmen vorgesehen werden, die eine Zufahrt von PKW zu den Tiefgaragen gewährleisten.



Comune di Bolzano  
Stadtgemeinde Bozen

parcheggi esistenti posti nei e ai piani interrati.

## 2.4 Autostazione

All'interno del perimetro del PRU sussiste l'area di proprietà comunale attualmente concessionata alla STA per condurvi la stazione delle autocorriere.

Posto che sussiste l'interesse pubblico all'utilizzo di tale area ai fini della riqualificazione urbanistica e che ciò consentirà al Comune proprietario la sua valorizzazione sotto il profilo patrimoniale, la Provincia ai sensi della L.P. 16/1985 dovrà farsi carico di trovare una soluzione, ancorchè di natura temporanea in attesa della realizzazione del centro intermodale previsto nell'areale ferroviario, da adibire a stazione delle autocorriere.

Le proposte dovranno prevedere delle fermate per il trasporto pubblico locale.

A titolo informativo viene allegato lo studio, commissionato dal Comune di Bolzano, elaborato dall' IBV Hüsler AG, Dipl. Ing. Willi Hüsler, che si incentra su alcune tematiche della mobilità.

## 3. Obiettivi specifici del sistema del verde

In relazione a quanto indicato dal Piano della Tutela degli Insiemi nelle schede descrittive – normative nr. 29 - Viale della Stazione e nr. 30 – Via Perathoner, si ritiene che l'area a verde pubblico dovrà mantenere la superficie di 11.413 mq. ed essere a verde profondo mantenendo la quota attuale, e specificando che il platano tutelato dovrà essere mantenuto così come le alberature lungo il viale, rispettivamente sostituite con alberature di analoga appariscenza. E' obbligatoria la progettazione unitaria del verde pubblico . Come detto infatti nell' "Articolato normativo a regime per la tutela degli insiemi del comune di Bolzano" all' art. 7 "sugli insiemi tutelati contenuti nella mappa (...) sono ammessi interventi (...) di valorizzazione. Trattasi degli Interventi Programmaticamente Trasformativi: "sono

## 5.0 Ripartizione Pianificazione e sviluppo del territorio 5.0 Abteilung für Raumplanung und Entwicklung

## 2.4 Busbahnhof

Auf dem Areal des PSU liegt eine Fläche in Gemeindeeigentum, die der STA im Konzessionswege überlassen wurde, um hierauf den Busbahnhof zu betreiben.

Angesichts der Tatsache, dass ein öffentliches Interesse besteht, diese Fläche im Rahmen der städtebaulichen Umstrukturierung zu nutzen und dass dadurch die Gemeinde als Eigentümerin eine vermögensrechtliche Aufwertung dieser Fläche erfährt, ist das Land im Sinne des L.G. 16/1985 angehalten, eine Übergangslösung für den Busbahnhof zu finden, bis das neue Mobilitätszentrum, das auf dem Bahnhofsareal entstehen soll, verwirklicht ist.

In der Planung sollten Haltestellen für den öffentlichen Verkehr vorgesehen werden.

Die von der Gemeinde Bozen bei der Gesellschaft IBV Hüsler AG, Dipl. Ing. Willi Hüsler, in Auftrag gegebene Verkehrsstudie liegt bei. Die Studie geht auf einige Aspekte bzgl. der Mobilität in dieser Zone ein.

## 3. Spezifische Zielsetzungen für die Grünflächen

Mit Verweis auf den Ensembleschutzplan, insbesondere auf die Karteikarte Nr. 29 - Bahnhofsallee, und Nr. 30 - Perathonerstraße, wird befunden, dass die Oberfläche der öffentliche Grünfläche von 11.413 m<sup>2</sup> beibehalten werden muss und nicht unterbaut werden darf. Die derzeitige Quote muss erhalten bleiben. Auf jeden Fall muss die unter Naturschutz stehende Platane erhalten bleiben, ebenso die Alleebäume, die nur durch ähnliche Bäume ersetzt werden dürfen. Eine einheitliche Planung der Grünflächen ist verpflichtend vorgeschrieben. Wie in der "Endgültigen Regelung zum Schutz der Ensembles in der Stadtgemeinde Bozen" vorgesehen, sind laut Art. 7 bei den in den Karteiblättern registrierten Ensembles aufwertende Maßnahmen zulässig. Es handelt sich um



Comune di Bolzano  
Stadtgemeinde Bozen

## **5.0 Ripartizione Pianificazione e sviluppo del territorio** **5.0 Abteilung für Raumplanung und Entwicklung**

quegli interventi di trasformazione possibile dell' insieme o di sue parti significative, con interventi anche radicali e estesi, tali comunque da incidere sugli elementi valoriali dell' insieme".

Maßnahmen, die programmatisch auf Umgestaltung ausgerichtet sind: "Es handelt sich um jene Maßnahmen, die das Potential an "zulässiger Umgestaltung" eines gesamten Ensembles oder bedeutender Teile davon ausschöpfen, und zwar durch Eingriffe, die auch einschneidend und weitflächig sein können und sich jedenfalls auf die Wertelemente des Ensembles auswirken."